En cumplimiento de lo dispuesto por el Estatuto General de la contratación pública, especialmente lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y conforme a lo dispuesto por el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y el , se presenta el estudio previo para contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial Córdoba sede Montería.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

El literal b) del artículo 107 de la ley 1753 de 2015 confirió facultades extraordinarias al Señor Presidente de la República para crear, escindir y cambiar la naturaleza jurídica de los establecimientos públicos y otras entidades u organismos de la rama ejecutiva del orden nacional, y señalar, modificar y determinar los objetivos y la estructura orgánica de las entidades u organismos resultantes de las creaciones, fusiones o escisiones y los de aquellas entidades u organismos a los cuales se trasladarán las funciones de las suprimidas, escindidas, fusionadas o transformadas.

En ejercicio de dichas facultades y con el fin de ejecutar las políticas de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formuladas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2364 de 2015, por medio del cual, entre otros aspectos, dispuso:

> *"Créase la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural".*

Así mismo, el artículo 3º de la norma en cita estableció el objeto de la ADR, de la siguiente manera:

> *"(...) ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a través de la estructuración, cofinanciación y ejecución de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural nacionales y de iniciativa territorial o asociativa, así como fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país"*

A su vez, el Decreto en mención estipula que la ADR ejercerá sus funciones a nivel nacional, para lo cual contará con Unidades Técnicas Territoriales y determinó las funciones de las mismas así:

> *"Artículo 22°. Unidades Técnicas Territoriales. Son funciones de las Unidades Técnicas Territoriales, las siguientes:*
> *1. Ejecutar y hacer seguimiento al Plan Estratégico Institucional de la Agencia en lo relacionado con la gestión territorial.*
> *2. Ejecutar las actividades de formulación de planes de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial y de promoción de la participación y la asociatividad, bajo los lineamientos del Presidente de la Agencia y del Vicepresidente de Integración Productiva.*
> *3. Ejecutar las acciones en el territorio para garantizar la articulación intra e intersectorial requeridas para la ejecución de los proyectos cofinanciados por la Agencia.*

4. Estructurar proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de origen territorial o asociativo, de acuerdo con la metodología adoptada por la Vicepresidencia de Integración Productiva para el efecto.
5. Asesorar y acompañar a las entidades territoriales e instancias de integración territorial, en la elaboración de los planes de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial.
6. Aplicar las guías y formatos, para la contratación de operadores para la estructuración y ejecución de proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de iniciativa territorial o asociativa.
7. Supervisar los contratos suscritos por la Agencia para la estructuración y ejecución de los proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.
8. Suministrar a la Oficina de Planeación, la información sobre el estado de avance de los proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.
9. Elaborar el inventario de las instancias de participación que operan en las regiones y el de las organizaciones sociales, comunitarias y productivas, e identificar las necesidades de apoyo y formalización requeridas para asegurar su participación en la identificación y estructuración de proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de iniciativa territorial o asociativa.
10. Apoyar y asesorar a las organizaciones sociales, comunitarias y productivas rurales para su participación en la estructuración y ejecución de los proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial.
11. Adelantar las funciones de programación, organización, control, gestión, servicios administrativos y financieros y las demás funciones que delegue el Presidente de la Agencia.
12. Ejecutar campañas de difusión y socialización de la oferta de servicios de la Agencia, que garanticen el acceso oportuno a la información en el territorio.
13. Divulgar en el territorio, los manuales, procedimientos y formatos para la formulación y adopción de planes de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial por parte de las autoridades regionales y para la formulación de proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de iniciativa territorial o asociativa.
14. Recibir las solicitudes de reconocimiento e inscripción de las asociaciones de usuarios de los distritos de adecuación de tierras y tramitar y remitir toda la documentación a la Oficina Jurídica del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, para que proceda al reconocimiento e inscripción correspondiente, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1071 de 2015, capítulo 9, artículo 2.14.1.9.1.
15. Asesorar a las asociaciones de usuarios para que asuman directamente la responsabilidad de administrar, operar y conservar las obras en sus respectivos Distritos, en el marco de lo previsto en el artículo 15 de la Ley 41 de 1993.
16. Celebrar los contratos y convenios que sean requeridos para el cumplimiento de sus competencias, por delegación del Presidente.
17. Apoyar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión Institucional.
18. Las demás funciones asignadas que correspondan a la naturaleza de la dependencia".

El Consejo Directivo de la ADR en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2016, aprobó la creación y ubicación de las Unidades Técnicas Territoriales, dentro de las cuales se encuentra la UTT de Córdoba ubicada en la ciudad de Montería

Teniendo en cuenta lo anterior, corresponde a la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) garantizar que las Unidades Técnicas Territoriales cuenten con los medios y recursos físicos necesarios para ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada por Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a través de la estructuración, cofinanciación y ejecución de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural

nacionales y de iniciativa territorial o asociativa así como fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país.

Desde la entrada en funcionamiento de la ADR, esto es desde el año 2016, se han venido celebrando contratos de arriendo para atender la necesidad de espacios físicos adecuados para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial de CORDOBA , ubicada en la ciudad de Montería, así: contrato No. 917 de 2020, el cual fue suscrito por un término de ejecución hasta el 31 de julio de 2022 y se prorrogó por cuatro meses, hasta el 30 de noviembre de 2022, esto con el fin de suscribir un nuevo contrato por un tiempo de 20 meses, previa autorización del cupo de Vigencias Futuras.

En razón a que la Entidad requiere garantizar la prestación del servicio de la Unidad Técnica Territorial No. 3, de la Sede Montería, se realizó estudio de mercado evidenciando que el inmueble con el que actualmente se suscribió el contrato de arriendo No. 917 de 2020, suscrito hasta el 30 de noviembre de 2022, es el que tiene un precio competitivo y más bajo en relación con los demás inmuebles que se encontraban en el sector y con él se satisfacen las necesidades de la Agencia de Desarrollo Rural, variables éstas que permiten continuar con uso a ese bien que, como se ha expuesto, cubre las necesidades a satisfacer y manteniendo el precio más competitivo; así las cosas, se requiere adelantar el proceso de contratación directa para el Arrendamiento de un bien inmueble con las condiciones descritas en el presente documento, donde operará ésta Unidad Técnica Territorial, toda vez que en la actualidad no se ha previsto adquirir inmuebles en esa ciudad.

En la actualidad, la Secretaría General cuenta con la aprobación del cupo de vigencias futuras para suscribir un nuevo contrato desde el mes de diciembre de la vigencia 2022, para la vigencia 2023 y 7 meses de la vigencia 2024, por lo cual se prevé la necesidad suscribir un nuevo contrato con el propósito dar continuidad del servicio de arrendamiento de tal forma que se garantice la oportuna prestación de los servicios que ofrece la Agencia en la sede ubicada en la ciudad de Montería.

Finalmente, conviene señalar que con la contratación que se pretende realizar no se incurre en ninguna de las prohibiciones señaladas en "*Plan de Austeridad del Gasto*" señaladas en el Decreto No. 397 de 2022, y la Directiva Presidencial No. 08 de 2022, como quiera que el inmueble de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR en Córdoba que actualmente se encuentra ubicada en Montería, continuará prestando sus servicios en igual forma a la que hasta el momento lo ha venido haciendo, la misma no va a ser cerrada, reemplazada o cambiada y con ella se asegura la continuidad de la operación en todos los niveles y la atención al ciudadano; así mismo es menester resaltar que ninguno de los proyectos de la Agencia bien sean de inversión y/o de funcionamiento contemplan la construcción o adquisición de nuevas sedes en el territorio nacional.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y OTROS ASPECTOS

2.1. OBJETO

Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial Córdoba de la Agencia de Desarrollo Rural - Sede ubicada en la ciudad de Montería.

2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Las especificaciones técnicas se encuentran definidas en el Anexo Técnico.

2.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El objeto del presente proceso de contratación, está codificado en el clasificador de bienes y Servicios de la Naciones Unidas (UNSPSC) con el nivel que se detalla a continuación:

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
80131500	**GRUPO: (F)** Servicios.
	SEGMENTO: (80) servicios de Gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
	FAMILIA: (13) servicios inmobiliarios
	CLASE: (15) Alquiler o Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones.

2.4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL

En razón a la naturaleza del contrato que se pretende celebrar como consecuencia del presente proceso, no se encuentra necesaria la expedición autorizaciones, permisos o licencias.

2.5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato derivado del presente Estudio Previo será hasta el 31 de julio de 2024.

El término de ejecución será contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del mismo.

2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato que se suscriba con la Agencia de Desarrollo Rural corresponderá a la ciudad de Montería, Córdoba,

2.7. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

La entidad busca garantizar el cumplimiento de la necesidad a satisfacer celebrando un contrato de arrendamiento con una persona jurídica o una persona natural competente e idónea que ofrezca un inmueble que cumpla con las condiciones que son requeridas para satisfacer las necesidades de funcionamiento y atención al ciudadano de la Unidad Técnica Territorial No. 3 – Córdoba de la Agencia de Desarrollo Rural, bajo la modalidad de contratación directa sujeta al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 1082 de 2015 y las demás disposiciones que las modifiquen y/o complementen, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Código de Comercio, Código civil. y al Pliego de Condiciones y demás necesarias para el arrendamiento del inmueble.

2.8. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.8.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

2.8.1.1. OBLIGACIONES GENERALES

Sin perjuicio de las demás obligaciones que se desprendan de la Constitución Política de Colombia, Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993, 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto 1082 de 2015, y de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar, de aquellas contenidas en el presente estudio previo y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, EL CONTRATISTA asume, entre otras, las siguientes:

1. Entregar en arrendamiento el inmueble objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el estudio previo y en la propuesta presentada por el arrendador, documentos que hacen parte integral del futuro contrato.
2. Presentar a la Agencia de Desarrollo Rural – ADR los documentos necesarios para la ejecución del contrato.
3. Suscribir oportunamente el acta de inicio y de liquidación del contrato en caso de ser necesario.
4. Cumplir el objeto del contrato, entregando el inmueble en las condiciones ofrecidas en la oferta de acuerdo con los criterios de calidad exigibles y las especificaciones que hacen parte del presente estudio previo, con sujeción a los precios estipulados y dentro del plazo establecido.
5. Cumplir con el objeto y las obligaciones contractuales conservando un comportamiento de cordialidad y buen trato con las autoridades y entidades sujeto de atención de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), así como con los funcionarios y contratistas de la entidad, tanto en las instalaciones de la misma como donde quiera que se desarrollen las actividades derivadas del contrato.
6. Mantener en el inmueble, los bienes y servicios en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR.
7. Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los artículos 4° y 5° de la ley 80 de 1993.
8. Acatar y aplicar de manera diligente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato.
9. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato, para revisar el estado de ejecución del mismo, el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los ARRENDADORES o cualquier aspecto técnico referente al mismo.
10. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de la ley 80 de 1993.
11. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios al ARRENDATARIO por el incumplimiento del contrato
    NOTA: En cualquiera de los eventos anteriores el ARRENDADOR autoriza al ARRENDATARIO a deducir los valores resultantes por estos conceptos de cualquier suma que esta le adeude al ARRENDADOR. En todo caso el ARRENDATARIO podrá realizar los actos procesales que sean indispensables para defender sus derechos.
12. Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
13. Presentar la respectiva factura, cuenta de cobro o su documento equivalente cuando esté obligado a ello, de acuerdo con el régimen tributario aplicable al objeto contratado, acompañada de los documentos soporte que permitan establecer el cumplimiento de las condiciones pactadas, incluido el Registro Único Tributario (RUT)

expedido por la DIAN, requisitos sin los cuales no se podrá tramitar el respectivo pago. Es obligación del arrendatario conocer y presupuestar todos los gravámenes de los cuales es responsable al momento de presentar su oferta económica y celebrar el presente Contrato, por tanto, asumirá la responsabilidad y los costos, multas y/o sanciones que se generen por la inexactitud de la información fiscal que se haya entregado a esta Agencia de Desarrollo Rural - ADR.

14. Cumplir a cabalidad con las condiciones pactadas en el contrato que se derive de la presente contratación, las cuales solamente podrán ser modificadas previo cumplimiento del trámite dispuesto para tal fin por la Supervisión de la Agencia de Desarrollo Rural, según el procedimiento establecido y una vez se alleguen los documentos ´pertinentes.
15. Mantener indemne a la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones al personal de la Agencia de Desarrollo Rural y de las propiedades de dicho personal, adicionalmente a personas que ingresen al inmueble ocasionados por éste durante la ejecución del objeto de este Contrato. En caso de que se instaure demanda o acción legal alguna, o se formule reclamo contra la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), por asuntos que según el Contrato sean de responsabilidad del Arrendatario, ésta se lo comunicará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas pertinentes previstas por la ley para mantenerla indemne, y se adelanten las negociaciones para llegar a un arreglo del conflicto.
16. El ARRENDADOR mantendrá vigente la póliza de seguro de todo riesgo del inmueble durante la ejecución contractual, la cual será verificada por el supervisor del contrato.
17. Guardar la debida reserva y confidencialidad sobre la información y el contenido de los documentos que deba conocer con ocasión del contrato de arrendamiento.

2.8.1.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

A. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL INMUEBLE A ARRENDAR

1. Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil.
2. Durante el plazo de ejecución del contrato el arrendador mantendrá el inmueble con las características Técnicas, Administrativas, de Infraestructura (diseño y arquitectura), económicas, jurídicas y financieras requeridas para la ejecución del objeto contractual.
3. El ARRENDADOR mantendrá el valor de la administración durante el plazo de ejecución contractual, de conformidad con la propuesta económica presentada, el cual se encuentra incluida en el valor ofertado.
4. El ARRENDADOR asume a su costo y riesgo el mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble durante el plazo de la ejecución del contrato, con el objeto de tener en perfectas condiciones de funcionamiento para las cuales fue arrendada la propiedad, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.
5. Cumplir con lo consignado en su oferta económica.

B. OBLIGACIONES EN MATERIA DE DOCUMENTOS.

1. Para la suscripción y el desarrollo del contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a entregar los documentos que se relacionan a continuación:
   - Certificado de Tradición y Libertad del Predio
   - Registro fotográfico del Inmueble a arrendar, cumpliendo con las condiciones técnicas mínimas exigidas en el presente Estudio Previo.

2. Suscribir Acta de Entrega de Inventario del inmueble.

3. Una vez finalice el contrato de arrendamiento, el arrendador deberá hacer entrega a la Agencia de Desarrollo Rural del Paz y Salvo por todo concepto.

2.8.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

2.8.2.1. OBLIGACIONES GENERALES

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar el valor del contrato en las condiciones señaladas en el presente documento, previo recibido a satisfacción por parte del Supervisor de los bienes objeto del contrato.
3. Pagar los servicios públicos domiciliarios, tales como acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, energía eléctrica, y demás que contrate o utilice con o sin autorización del ARRENDADOR, siempre que correspondan a los meses de ejecución del contrato.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
9. Realizar las reparaciones locativas por el deterioro que ordinariamente se producen por su culpa o la de sus dependientes.
10. Dar aviso por escrito al ARRENDADOR de las reparaciones que necesite el inmueble. Estas se efectuarán con la mayor brevedad siempre y cuando le correspondan ARRENDADOR y sean necesarias para el objeto que fue arrendado el inmueble por partes del ARRENDATARIO.
11. Dadas las características del contrato, la Entidad Estatal queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Efectuado el análisis del futuro contrato, se determinó que el mismo corresponde a la modalidad de Contratación Directa, bajo la causal Arrendamiento de inmuebles, conforme a lo dispuesto en por el literal i), del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que refiere a "El arrendamiento o adquisición de inmuebles"

Lo anterior, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que consagra:

> *"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

4. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

En cumplimiento de lo estipulado en el Art. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, y siguiendo las recomendaciones que para este efecto ha expedido la Agencia Nacional de Contratación Estatal a través del documento Guía para la Elaboración de Estudios de Sector[1] en cuanto a contratación directa se trata, por lo que se realiza el presente análisis teniendo en cuenta el objeto del Proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, el tipo de contrato, forma de pago, plazo entre otros. Y nos enfocaremos en sustentar las razones por las cuales la ADR decide la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

4.1 Aspectos generales.

¿QUÉ ES UN ARRENDAMIENTO?

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

Principales objetivos del arrendamiento:

- ✓ Explotación comercial: Si en el espacio arrendado se va a desarrollar una actividad comercial o si se va a emplear el activo en labores de producción. Puede ser el caso de un terreno, unas instalaciones, la maquinaria industrial alquilada o el suministro energético.
- ✓ Explotación no comercial: En el caso de que el arrendamiento se produzca en el ámbito más personal y sin un fin comercial o de producción. El caso más evidente sería el del mercado de la vivienda.[2]

¿CUÁLES SON LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO?

El arrendatario tiene una serie de derechos que se le deben garantizar en la ejecución del contrato de arrendamiento, que a continuación se listan:

- ✓ Derecho a que se le entregue en óptimas condiciones el bien arrendado
- ✓ Derecho a que el inmueble permanezca en buen estado
- ✓ Derecho a no ser perturbado en el goce del bien o inmueble
- ✓ Derecho al pago de reparaciones no locativas.
- ✓ Derecho al pago de las indemnizaciones de ley y contractuales.

[1] https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/cce-eicp-gi-18._gees_v.2_2.pdf
[2] https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html

- ✓ Derechos en bienes sometidos a propiedad horizontal.[3]

Comportamiento del sector.

La implementación del teletrabajo y el aislamiento preventivo han hecho que las oficinas sean los activos más golpeados por la pandemia. En el 2022 se espera que haya cambios positivos en la ocupación de estos espacios.

La ocupación de las oficinas ha cambiado. De fomentar una menor densidad de ocupación, la empresa ha visto la necesidad de aumentar la misma para evitar contagios y lograr mayor distanciamiento, al tiempo que piensa en otras sedes. Por ejemplo, en lugar de tener una oficina de 1000 m² en cierto punto de la ciudad, los empresarios están optando por tener dos sedes corporativas de 500 m² cada una, en dos ejes diferentes de la misma. De esta manera, logran ofrecerles a sus colaboradores lugares cercanos a sus residencias y contar con las medidas de bioseguridad requeridas.

Es así como, más que una caída de los arrendamientos, se presenta una renegociación de los contratos vigentes, con el fin de flexibilizar el uso de los espacios y adecuarse a las nuevas condiciones generadas por la pandemia.

Debido a lo anterior, los efectos en la oferta y demanda serán diferentes. Frente a la oferta será poco posible que se emprendan proyectos de construcción de oficinas, hasta tanto no se estabilice la demanda, lo cual implicará que los desarrolladores sean muy cautelosos para definir el inicio de nuevos proyectos corporativos. Igualmente se ha visto un incremento considerable en el inventario de espacios de oficinas hasta 200 m², cuyos usuarios fueron quienes más se adaptaron al teletrabajo y a la flexibilidad laboral.

En materia de flexibilidad, los espacios de coworking marcan la tendencia, en cuanto a su uso y al esquema contractual. La oferta y la demanda se encontrarán en estos espacios de servicios corporativos, a los cuales se tendrán que adaptar todos los jugadores del mercado.

En síntesis, este 2022 estará marcado por la esperanza de recuperación en aquellos sectores que aún no igualan los números del 2019, por una mayor flexibilidad por parte de los propietarios y arrendatarios, y por un cambio significativo en la destinación de los diferentes espacios.

Esperamos que este año traiga en definitiva el impulso justo que la economía necesita para lograr la estabilidad y aportar a la generación del empleo digno, la equidad y seguir en la senda de la transformación de las ciudades.

Contexto Regulatorio: El Contrato que se pretende suscribir, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las siguientes normas:

- ➢ Constitución Política de Colombia de 1991: Artículos 64 y 78
- ➢ Ley 84 de 1873 – Código Civil Colombiano: Artículos. 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995 y siguientes.
- ➢ Decreto 410 de 1971- Código de Comercio: Art. 515, 516, 518, 519, 520, 521, 522, 523 y 533.
- ➢ Ley 80 de 1993, Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- ➢ Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia

[3] https://www.gerencie.com/derechos-del-arrendatario.html

en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

- Ley 1474 de 2011, Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Decreto 1082 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector

4.2 Análisis de la Demanda.

Adquisiciones previas de la Entidad

A continuación se enuncian las contrataciones realizadas por la Agencia de Desarrollo Rural en vigencias anteriores; con objetos y características similares, indicando los aspectos más relevantes del proceso de contratación:

VIGENCIA	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR CANON MENSUAL - TOTAL	No. PROCESO	CONTRATISTA
2022	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial de la Agencia de Desarrollo Rural - Sede Boyacá ubicada en la ciudad de Tunja.	Contratación Directa	$14.852.600	NPAA9602022	LEONARDO QUIROGA REYES
2021	Contratar el arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Bogotá DC, para el uso de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) y de la Agencia Nacional de Tierras (ANT)	Contratación Directa	$146.002.080,00	NPAA5782021	SITUANDO SAS
2021	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la unidad técnica territorial de la Agencia de Desarrollo Rural sede córdoba, ubicada en la ciudad de montería.	Contratación Directa	$298.794.500,00	NPAA9992020	AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C
2020	Contratar el arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Bogotá DC, para el uso de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR) y de la Agencia Nacional de Tierras (ANT)	Contratación Directa	775.433.261,00	NPAA7002020	SITUANDO SAS
2020	Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la unidad técnica territorial de la agencia de desarrollo rural sede córdoba, ubicada en la ciudad de montería	Contratación Directa	$143.500.000,00	NPAA6772020	AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C

Adquisiciones de otras Entidades Estatales: Entre las entidades públicas que han desarrollado procesos similares se encuentran las siguientes:

ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	No. PROCESO	CONTRATISTA
IDEAM	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO PARA UPS DE 80 KVA, PROPIEDAD DEL IDEAM 6 MESES	Contratación Directa	6.664.000.00	CD-269-2021	POWERSUN S.A.S.
MUNICIPIO DE ENVIGADO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DESTINADOS PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVOS EN AULA REGULAR DENTRO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN ENVIGADO EN LA CARRERA 43 # 31 SUR-94	Contratación Directa	$55.000.000	ENV-12-09-1014-22	TEACHING LANGUAGE SERVICES SAS
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Bucaramanga	El ARRENDADOR se compromete a entregar en arrendamiento al CONSEJO SUPERIOR y a su vez, éste se compromete a recibir un área 101,8289 metros cuadrados del inmueble ubicado en la Carrera 6 N° 5-01 Barrio La Primavera del municipio de Jesús María (Santander), alinderado como muestra la Escritura Pública N° 52 del 23 de febrero de 1995 otorgada en la Notaria Única del Círculo de Jesús María, predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 315-2482.	Contratación Directa	$3.593.333,33	CONTRATACION DIRECTA No. 013 DE 2022	NUBIOLA QUINTERO CARDONA
ALCALDIA DE PASTO	La Secretaria de Gobierno de Pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la Calle 15 No. 17 104, urbanización BUCHELI, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia COVID 19 en el Municipio de pasto.	Contratación Directa	$321.129.600	CD-2022-1829	FUNDACION ESPERANZA Y PAZ
SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de LA CANDELARIA.	Contratación Directa	$46.915.519	CD-ARR-910-2022	RICHARD JOHN GOOD

4.3 Análisis de la Oferta.

Estudio de Mercado – Justificación del presupuesto:

La Agencia de Desarrollo Rural - ADR busca satisfacer las condiciones físicas y locativas necesarias para el funcionamiento de una sede en la ciudad de montería; por lo tanto, el comité técnico identificó los posibles inmuebles en la ciudad de Montería, los cuales pueden satisfacer las necesidades de la Entidad, por lo que se remitieron solicitud de cotizaciones junto con el anexo técnico, para conocer las condiciones de cada inmueble y su valor, y así poder determinar la mejor opción para la Entidad, dentro de las inmuebles que se tomaron como muestreo, se encuentra el inmueble con el que en la actualidad cuenta la ADR para la sede de montería.

Oferentes a los que se les solicitó cotización.

PROVEEDOR	CONTACTO	Dirección del inmueble	FECHA SOLICITUD COTIZACIÓN
AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C.	agrolongos@gmail.com contabilidadsextaavenida@gmail.com	CRA 6 N 62B 32 Montería	26 de octubre de 2022
ELVINIA CELIS VECINO	cindiferrer@gmail.com	CLL 69 N 3 – 44 Montería	26 de octubre de 2022
GRUPO EMPRESARIAL AGA S.A.S.	Juanj.logo@gmail.com	CLL 25 # 6 – 48 Montería	26 de octubre de 2022

La Agencia de Desarrollo Rural obtuvo respuesta de 3 de los proveedores a los que se les envío solicitud de cotización, los cuales allegaron en los siguientes términos:

1. AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C.

   Allegó cotización el día 26 de octubre de 2022, donde informa a vuelta de correo la cotización con la descripción general del inmueble, y propuesta en la cual relaciona detalle del inmueble, incluido el mobiliario con el que cuenta, cumpliendo con todas las características técnicas requeridas, a el menor precio en comparación a las demás cotizaciones, y adicionalmente, este es el inmueble que actualmente tiene rendado la Entidad para atender la sede de montería, por lo tanto, este mueble es viable técnicamente.

2. ELVINIA CELIS VECINO

   Allegó cotización el día 26 de octubre de 2022, donde informa a vuelta de correo la cotización con la descripción general del inmueble, sin registro fotográfico, la cual no cumple con la totalidad de características requeridas por la Entidad, por ejemplo sólo cuenta con capacidad para instalar 24 puestos de trabajo, y la entidad requiere 30, no cuenta con Puntos de Voz y Datos Habilitados, no cuenta con Cocineta interna, no cuenta con Acceso Principal con características mínimas de accesibilidad y de inclusión para personas con discapacidad, entreo otros aspectos, por lo tanto, este mueble no es viable técnicamente.

3. GRUPO EMPRESARIAL AGA S.A.S.

   Allego cotización el día 28 de octubre de 2022, donde informa a vuelta de correo la cotización con la descripción general del inmueble con registro fotográfico, la cual no cumple con la totalidad de

características requeridas por la Entidad, por ejemplo no cuenta con parqueaderos, sólo cuenta con capacidad para instalar 25 puestos de trabajo, y la entidad requiere 30, no cuenta con Puntos de Voz y Datos Habilitados, no cuenta con Cocineta interna, entre otros aspectos, por lo tanto, este mueble no es viable técnicamente.

Se relacionan las 3 cotizaciones allegadas, donde se evidencia el valor mensual del canon ofrecido, adicionalmente, se relaciona el valor del canon mensual del inmueble con el que actualmente cuenta la entidad en la ciudad de montería.

No.	DESCRIPCIÓN	Unidad de Medida	Cantidad	COTIZACIÓN 1 - AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C.	COTIZACIÓN 2 - ELVINIA CELIS VECINO.	COTIZACIÓN 3 - GRUPO EMPRESARIAL AGA S.A.S.	CANON MENSUAL Contrato actual
				Valor Canon Mensual	Valor Canon Mensual	Valor Canon Mensual	Valor Canon Mensual
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD TÉCNICA TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL SEDE MONTERÍA, UBICADO EN LA CIUDAD DE MONTERÍA. (De acuerdo a especificaciones técnicas)	Meses	20	$15.913.500	$19.000.000	$19.200.000	$15.913.500

Nota: Las cotizaciones fueron solicitadas de manera integral, es decir, los valores acá citados incluyen todos los impuestos, costos directos, indirectos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

Por lo anterior y teniendo en cuenta las características del bien inmueble requerido por parte de la ADR, para poder suplir las necesidades de la Unidad Territorial de Córdoba, se evidencia que bajo tales requisitos, solo hay un proveedor que cumple con lo requerido por la entidad, los otros, presentan oferta con diferentes características y por precios mayores a los que actualmente paga la entidad; por lo tanto, se determina tomar como referencia el menor precio ofertado en la solicitud de cotizaciones, el cual es el mismo inmueble con el que actualmente cuenta la entidad en la ciudad de montería, y se encuentra en buenas condiciones para que se siga prestando el servicio con este inmueble.

Una vez realizado el análisis anterior, se logra identificar que solo se tendrán en cuenta los precios de AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C., ya que es la única cotización que CUMPLE con los requerimientos de la Entidad, el precio se encuentra acorde a los pagados en la actualidad, canon mensual que asciende a la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. ($15.913.500)** incluido administración, todos los impuestos, costos directos, indirectos, tasas, contribuciones y todo a lo que haya lugar para garantizar el cumplimiento del contrato. El valor del canon mensual se incrementará en un 3% para las vigencias 2023 y 2024, previo acuerdo con el futuro arrendador, y con base a estos valores se proyecta el presupuesto total del contrato, discriminado así, de acuerdo a los meses a arrendar en cada vigencia.

PROVEEDOR	UBICACIÓN	VIGENCIA	VR CANON MENSUAL INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN	CANTIDAD MESES	VR TOTAL
AGROPECUARIA LONDOÑO GOMEZ Y CIA S EN C.	CRA 6 N 62B 32 Montería	2022	$15.913.500	1	**$15.913.500,00**
		2023	$16.390.905	12	**$196.690.860,00**
		2024	$16.882.632	7	**$118.178.424,00**
TOTALES				**20**	**$330.782.784,00**

5. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El valor del presupuesto oficial con que cuenta la entidad para esta contratación obedece a la suma de **TRESCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($330.782.784,00)**, incluido administración, todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar para garantizar el cumplimiento del contrato.

El presupuesto se encuentra amparado así:

- ✓ Para la vigencia 2022 por el CDP No. 23622 del 01 de julio de 2022, por un valor CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000,00).

- ✓ Para las vigencias 2023 y 2024 por la Vigencia Futura No. Radicado 2-2022-053165 y Autorización SIIF 91622 del 16 de noviembre de 2022 por valor de MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLNES TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE. ($1.342.037.442,00).

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con los principios constitucionales y de orden legal que orientan la actividad contractual de las entidades estatales, tales como transparencia, responsabilidad, y selección objetiva, es necesario establecer criterios objetivos que garanticen la escogencia de la oferta económica más favorable para la Agencia de Desarrollo Rural – ADR., acordes con sus necesidades puntuales, por lo tanto, se ha determinado que dichos criterios están representados en el cumplimiento de las especificaciones técnicas y que el valor se encuentra dentro del promedio del metro cuadrado en el sector.

7. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

7.1. VALOR DEL CONTRATO

La Agencia de Desarrollo Rural – ADR, tuvo en cuenta el estudio de mercado y el plazo de ejecución estimado del contrato, con lo cual se obtuvo el valor que corresponde a la suma de **TRESCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($330.782.784,00)**,

incluido administración todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar para garantizar el cumplimiento del contrato.

7.2. JUSTIFICACIÓN

Teniendo en cuenta los requerimientos técnicos y las necesidades a satisfacer para tanto para los funcionarios de la Agencia de Desarrollo Rural — ADR y de los diferentes grupos poblacionales que asisten a la Sede No. 7 ubicada en la ciudad de Montería, y en aras de proporcionar una atención digna y oportuna, se requieren cotizaciones a diferentes establecimientos cuya actividad económica se desempeñe bajo la actividad denominada "actividades inmobiliarias", bajo unas especificaciones técnicas descritas en este documento para de esta manera poder determinar el valor del presente proceso en cumplimiento de su objeto "Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Unidad Técnica Territorial de Córdoba la Agencia de Desarrollo Rural, ubicado en la ciudad de Montería". El detalle se puede evidenciar en el numeral 4.3 del presente documento.

7.3. FORMA DE PAGO

- ✓ Un (1) pago mensual, por la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL PESOS M/CTE ($15.913.500),** incluido IVA, administración, todos los impuestos a que haya a lugar y demás costos directos e indirectos para la correcta ejecución del contrato, correspondiente al periodo de diciembre de 2022.
- ✓ Doce (12) pagos mensuales, por la suma de **DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS M/CTE** ($16.390.905**),** incluido IVA, administración, todos los impuestos a que haya a lugar y demás costos directos e indirectos para la correcta ejecución del contrato, correspondiente al periodo comprendido de enero a diciembre de la vigencia 2023, para un valor total de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS MCTE ($196.690.860)**
- ✓ Siete (7) pagos mensuales, por la suma de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE** ($16.882.632) incluido IVA, administración, todos los impuestos a que haya a lugar y demás costos directos e indirectos para la correcta ejecución del contrato, correspondiente al periodo comprendido de enero a julio de la vigencia 2024, para un valor total de **CIENTO DIECIOCHO MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE ($118.178.424)**

Nota: El incremento del valor del canon mensual para las vigencias 2023 y 2024 se determinó en un 3%, previo acuerdo con el futuro arrendador.

Consideraciones para el pago:

EL CONTRATISTA deberá presentar factura, la cual debe venir acompañada del recibo a satisfacción expedido por el funcionario encargado de la supervisión, certificación de pago de aportes de pago a los sistemas de seguridad social en salud y pensión y aportes parafiscales (mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal de la Empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y 828 de 2003, así como un informe de instalación y configuración anexo a la factura con aprobación de supervisor del contrato.

Así mismo, la factura deberá dar cumplimiento a las exigencias legales que establece el artículo 617 del Estatuto Tributario, incluyendo en la misma el número del contrato objeto de facturación o factura electrónica validada previamente por la DIAN, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 5 de marzo de 2020, en concordancia, con lo dispuesto en la Resolución No. 000042 del 5 de mayo de 2020, en caso de que aplique

El contratista deberá tener en cuenta que el pago se encuentra sujeto a la programación del PAC de la ADR, así mismo estarán sujetos al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, a la expedición de la obligación y orden de pago SIIF.

Del valor establecido en el presente numeral, se contemplan los gastos, descuentos e impuestos que se generan para la suscripción y legalización de la aceptación en los pagos.

La factura, deberá dirigirse a la Agencia de Desarrollo Rural NIT. 900.948.958-4. En conformidad con los lineamientos de facturación electrónica de ADR. Si esta no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña de los documentos requeridos para el pago, el término para éste solamente empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

8. SUPERVISIÓN

LA AGENCIA supervisará y controlará la correcta ejecución del presente contrato por intermedio del funcionario de planta que ostenta el nivel técnico, código 01, grado 12 de la Dirección Administrativa y Financiera - Logística de Bienes y Servicios: RODRÍGUEZ ROJAS ANDRÉS FELIPE, o quien haga sus veces, o por quien designe el Ordenador del Gasto, lo cual deberá constar por escrito, quienes asumen la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo. El supervisor tendrá además de las funciones que por índole y naturaleza del contrato le son propias, las consagradas en la Ley 1474 del 2011 y las siguientes: a) Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas; b) Revisar y aprobar los informes de actividades que deba rendir EL CONTRATISTA; c) Autorizar con su firma los pagos que deban efectuarse a EL CONTRATISTA. d) Levantar y firmar las actas respectivas; e) Informar oportunamente a LA AGENCIA sobre el desarrollo del presente contrato y sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir EL CONTRATISTA; f) Informar y solicitar oportunamente al ordenador del gasto de LA AGENCIA la modificación o terminación unilateral, siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados; g) Impartir las órdenes y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre el desarrollo del contrato; h) Verificar como requisito para cada pago, que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de sus aportes al sistema general de seguridad social en pensión, salud y riesgos laborales, para lo cual se deberán anexar las certificaciones expedidas por las entidades en las cuales se realizan dichos aportes. i) Enviar copia de todo lo actuado al Grupo de Contratación, con el fin de que todos aquellos documentos que corresponden a la ejecución contractual, reposen en la carpeta original del contrato. J) Certificar la calidad del servicio, cuando EL CONTRATISTA lo solicite.

Nota: En el evento de cambio del supervisor, no será necesario modificar el contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita.

9. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2017 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6, 2.2.1.1.1.3. y 2.2.1.2.5.2. del Decreto 1080 de 2015, con base en la metodología para indicar y clasificar os riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación, la cual se encuentras plasmada en el anexo denominado "MATRIZ DE RIESGOS", documento que hace parte integral del presente Estudio Previo

10. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 8, ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. DEL DECRETO 1082/2015, DECRETO QUE COMPILA EL 1510.

Por tratarse de una contratación mediante la modalidad directa, según lo dispuesto en el artículo 2 de la ley 1150 de 2007, no le aplican las previstas en los acuerdos internacionales, por lo tanto no se requiere si el objeto a contratar está o no cubierto por dichos acuerdos.

(https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_acuerdos_comerciales_web.pdf)

11. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta que el contrato no genera riesgos para la entidad de acuerdo con el análisis realizado y que los mínimos riesgos que puedan presentarse se encuentran cubiertos por las normas civiles y comerciales, no se exigirán garantías para la suscripción del contrato.

12. PROCESO DE CONTRATACIÓN INCLUIDO EN EL PLAN DE COMPRAS

SI	x	No. Plan Anual de Adquisiciones **NPAA 985**

13. RECOMENDACIÓN

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad de contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Córdoba, completamente adecuado para el uso y funcionamiento de la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), de conformidad con las especificaciones técnicas y la oferta presentada. Por consiguiente, y teniendo en cuenta las normas legales en materia de contratación, se solicita efectuar la correspondiente contratación.

Para lo anterior, se hace necesario efectuar un proceso de selección que conlleve a la suscripción de un contrato tendiente a cumplir con los propósitos establecidos en el presente documento para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la Agencia de Desarrollo Rural - ADR, por consiguiente, se solicita adelantar el proceso contractual respectivo.

Se firma en Bogotá, D.C., en el mes de noviembre de 2022.

GOMEZ SANCHEZ ELIZABETH
Firmado digitalmente por GOMEZ SANCHEZ ELIZABETH
Fecha: 2022.11.29 17:26:57 -05'00'

ELIZABETH GÓMEZ SÁNCHEZ
Secretaria General

Elaboró: Juanita Escobar Carreño, Contratista, Secretaria General
Elaboró: Juan Carlos Pérez Mesa, Contratista, Secretaría General
Elaboró: Ericson Farad Suárez, Contratista, Secretaría General
Revisó; Verónica Fuentes Realpe, Contratista Secretaria General
Aprobó: Yonathan Villareal Vellojin, Contratista Secretaría General